



**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

1-2 ΟΡΙΟ ΕΣΧΑΣΕ - ΙΔΙΟΚΤΗΤΙΑΣ  
 Έκταση 65.780,70 τ.μ.  
 ΓΣΟΥΨΗΣ ΚΑΜΠΥΛΗ

ΚΤΙΣΜΑ

ΚΑΤΕΛΘ

ΣΥΡΜΑΤΟΠΛΕΓΜΑ

ΜΑΝΔΡΟΤΟΙΧΟΣ

ΔΡΟΜΟΣ

**ΖΩΝΗ - ΠΕΡΙΟΧΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΣΥΝΟΔΕΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ (DATA CENTRES)**  
 Έκταση 65.780,70 τ.μ.

**ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ**

Προτείνεται να ισχύσουν οι ειδικές χρήσεις της γενικής κατηγορίας «4. Μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες», όπως αυτή καθορίσθηκε από τις διατάξεις της παρ. Β.4 του άρθρου 11 του Ν.3986/2011 (όπως τροποποιήθηκε και ισχύει).

- Πιο συγκεκριμένα από το περιεχόμενο χρήσεων της της κατηγορίας προτείνονται οι κάτωθι χρήσεις:
- Κέντρα δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres).
  - Γραφεία
  - Εσπατάρια
  - Αναμικτήρια
  - Χώροι συνάντησης κοινού
  - Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
  - Κτίρια εκπαίδευσης
  - Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
  - Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
  - Μονάδες διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, διαχείρισης αποβλήτων, απορριμμάτων κ.λπ. και συναφείς εγκαταστάσεις.

Οι χρήσεις 2,3,4,5,6,7,8,9,10 επιτρέπονται ως συνοδές της βασικής εγκατάστασης Data Center και εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων και επισκεπτών σε αυτές.

**ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Οι γενικοί όροι δόμησης εντός της περιοχής επέμβασης καθορίζονται από τις διατάξεις της παρ. Γ του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011 (όπως τροποποιήθηκε και ισχύει).

- Για την προτεινόμενη ανάπτυξη οι εν λόγω γενικοί όροι εξεδικεύονται και προτείνονται ως εξής:
- Ανώτατος Συντελεστής Δόμησης ίσος με **0,20**
  - Ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης ίσο με **20%**
  - Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίων 9,00μ με δυνατότητα προσθήκης κεκλιμένης στέγης
  - μέγιστο ύψος 2,00μ
  - Μέγιστος συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης 5,50
- Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο.

**ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ**

Για την ειδική κατηγορία χρήσεων Κέντρα δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές εγκαταστάσεις (Data Centers) ισχύουν επιπλέον οι παρακάτω ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης:

- Στο σ.δ. δεν προμετράται το εμβαδόν των μηχανολογικών ορόφων με αποκλειστική χρήση τη συντήρηση και λειτουργία του μηχανολογικού εξοπλισμού ανεξάρτητα από το ύψος αυτού.
- Για τη χωροθέτηση των βοηθητικών κτηρίων εντός του οικοπέδου, οι ελάχιστες αποστάσεις Δ δύνανται να απομειώνονται μέχρι και τα 2,00μ.
- Επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου επιτρέπονται οι παρακάτω κατασκευές:
  - τοχεία για την αντιστήριξη πρανών μέγιστου ύψους τεσσάρων (4,00) μέτρων.
  - διαχωριστικοί τοίχοι και τοίχοι ελεύθερης διάστασης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους τριών (3,00) μέτρων.
  - μη συμπαγή περιφράγματα μέγιστου ύψους δύο και μισό (2,50) μέτρων. Δύνανται να αποτελούνται εν μέρει και από συμπαγές τμήμα, το οποίο δεν θα ξεπερνά τα δύο (2,00) μέτρα.
- Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η εκσκαφή ή επχωμάτωση του φυσικού εδάφους για την προσαρμογή του στο κτίριο με δυνατότητα η οριστική στάθμη του εδάφους να βρίσκεται κατά 3,50μ. χαμηλότερα και κατά 2,50μ. ψηλότερα από τη φυσική στάθμη του, κατ' εξαίρεση της παρ.4 του άρθρου 15 του Ν.4067/2012.
- Αρτηρία μέτρησης ύψους ορίζεται το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος σε κάθε σημείο της όψης του κτηρίου.
- Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτηρίου επιτρέπονται καπνοδόχοι και αγωγοί εξαερισμού των απαραίτητων συστημάτων λειτουργίας του κτηρίου όπως κεντρικών γεννητριών κα. σε ύψος μέχρι και 22μ. από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος εφόσον διασφαλιστεί η σταθερότητα και ασφάλεια της κατασκευής.
- Τα κτίσματα για στέγηση των αντήλικών εγκαταστάσεων, δεξαμενών πυρόσβεσης και άλλων βοηθητικών εγκαταστάσεων έχουν μέγιστο ύψος 6,50 μέτρα. Το μέγιστο ύψος των υδραυλοδεκτικών ορίζεται σε 14,00μ από το διαμορφωμένο έδαφος όταν κατασκευάζονται στο έδαφος, κατ' εξαίρεση της παρ.1 του άρθρου 3 του ΦΕΚ 270/Δ/1985).

**ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ**

Τα ανωτέρω κατασχούν κάθε άλλης διάταξης. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν.4759/2022, ο Ν. 4933/2022 και ο Ν.4067/2012 καθώς και κάθε άλλη συμπληρωματική διάταξη που δεν αντιβαίνει των ανωτέρω.

**Πίνακας Συντεταγμένων Κορυφών Συνολικής Έκτασης ΕΣΧΑΣΕ ΑΤΗ07 (Σύστημα συντεταγμένων: κρατικό - προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ'87)**

| Α/Α | X [m]      | Ψ [m]       | ΠΛΕΥΡΑ     | ΜΗΚΟΣ [m] |
|-----|------------|-------------|------------|-----------|
| 134 | 486977,626 | 4196347,845 | 134 - 128= | 6,94      |
| 128 | 486971,078 | 4196350,152 | 128 - 126= | 6,7       |
| 126 | 486964,756 | 4196352,38  | 126 - 123= | 6,61      |
| 123 | 486958,718 | 4196354,578 | 123 - 118= | 6,53      |
| 118 | 486952,356 | 4196356,748 | 118 - 115= | 6,43      |
| 115 | 486946,284 | 4196358,888 | 115 - 109= | 3,84      |
| 109 | 486942,668 | 4196360,103 | 109 - 108= | 9,49      |
| 108 | 486933,718 | 4196363,317 | 108 - 107= | 9,08      |
| 107 | 486925,157 | 4196365,334 | 107 - 99=  | 9,82      |
| 99  | 486917,029 | 4196369,198 | 99 - 83=   | 8,61      |
| 83  | 486908,913 | 4196372,058 | 83 - 78=   | 6,5       |
| 78  | 486899,953 | 4196375,216 | 78 - 77=   | 2,5       |
| 77  | 486897,595 | 4196376,046 | 77 - 65=   | 10,5      |
| 65  | 486887,892 | 4196379,536 | 65 - 52=   | 12,97     |
| 52  | 486875,463 | 4196383,946 | 52 - 41=   | 14,33     |
| 41  | 486861,951 | 4196388,607 | 41 - 40=   | 20,05     |
| 40  | 486843,043 | 4196395,27  | 40 - 27=   | 13,53     |
| 27  | 486830,28  | 4196399,768 | 27 - 1=    | 6,82      |
| 1   | 486823,849 | 4196402,034 | 1 - 1=     | 2,7       |
| 1'  | 486821,247 | 4196402,736 | 1' - 2=    | 20,67     |
| 2   | 486801,288 | 4196404,122 | 2 - 3=     | 6,82      |
| 3   | 486795,712 | 4196410,1   | 3 - 26=    | 1,82      |
| 26  | 486793,993 | 4196410,71  | 26 - 6=    | 9,62      |
| 6   | 486785,485 | 4196415,154 | 6 - 7=     | 30,24     |
| 7   | 486758,645 | 4196429,132 | 7 - 8=     | 5,95      |
| 8   | 486753,366 | 4196431,862 | 8 - 9=     | 99,5      |
| 9   | 486786,688 | 4196514,948 | 9 - 10=    | 6         |
| 10  | 486781,085 | 4196517,089 | 10 - 11=   | 48,23     |
| 11  | 486769,544 | 4196561,05  | 11 - 12=   | 13,97     |
| 12  | 486804,99  | 4196574,52  | 12 - 13=   | 61,55     |
| 13  | 486862,853 | 4196553,546 | 13 - 14=   | 11,26     |
| 14  | 486873,425 | 4196549,714 | 14 - 34=   | 66,48     |
| 34  | 486804,963 | 4196614,702 | 34 - 33=   | 249,52    |
| 33  | 486973,456 | 4196651,554 | 33 - 32=   | 7,91      |
| 32  | 486861,274 | 4196850,331 | 32 - 31=   | 77,09     |
| 31  | 486956,302 | 419677,396  | 31 - 35=   | 9,96      |
| 35  | 486965,596 | 419673,809  | 35 - 36=   | 99,32     |
| 36  | 486934,455 | 4196679,502 | 36 - 37=   | 5,49      |
| 37  | 486939,859 | 4196678,526 | 37 - 47=   | 43,15     |
| 47  | 486982,323 | 4196670,855 | 47 - 53=   | 31,29     |
| 53  | 486992,773 | 4196700,345 | 53 - 54=   | 1,23      |
| 54  | 486993,97  | 4196700,536 | 54 - 55=   | 15,18     |
| 55  | 487008,868 | 4196697,024 | 55 - 70=   | 16,11     |
| 70  | 487012,586 | 4196713,507 | 70 - 69=   | 27,81     |
| 69  | 487038,972 | 4196704,714 | 69 - 68=   | 66,52     |
| 68  | 487009,851 | 4196623,243 | 68 - 88=   | 6,75      |
| 88  | 487015,726 | 4196619,923 | 88 - 100=  | 21,47     |
| 100 | 487034,42  | 4196609,359 | 100 - 101= | 16,39     |
| 101 | 487048,668 | 4196561,294 | 101 - 111= | 36,34     |
| 111 | 487080,264 | 4196583,313 | 111 - 110= | 15,42     |
| 110 | 487074,106 | 4196569,173 | 110 - 114= | 31,96     |
| 114 | 487061,344 | 4196539,867 | 114 - 119= | 30,01     |
| 119 | 487049,363 | 4196512,354 | 119 - 122= | 30,01     |
| 122 | 487037,381 | 4196494,84  | 122 - 127= | 69,67     |
| 127 | 487009,324 | 4196421,066 | 127 - 124= | 12,97     |
| 124 | 486997,081 | 4196425,359 | 124 - 125= | 9,51      |
| 125 | 486993,22  | 4196416,67  | 125 - 126= | 6,7       |
| 126 | 486999,547 | 4196414,454 | 126 - 130= | 6,31      |
| 130 | 487005,499 | 4196412,37  | 130 - 131= | 10,17     |
| 131 | 487001,372 | 4196403,071 | 131 - 132= | 26,55     |
| 132 | 486990,702 | 4196378,651 | 132 - 133= | 29,59     |
| 133 | 486978,956 | 4196351,491 | 133 - 134= | 3,88      |
| 134 | 486977,626 | 4196347,845 |            |           |

Τύπος υπολογισμού εμβαδού: 2E = Σ (x<sub>i</sub>y<sub>i-1</sub> + y<sub>i+1</sub>x<sub>i</sub>)  
 Ο Μηχανικός

Ιδιοκτήτης **Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member SA**

Έργο **Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης για το έργο Investment in Data Centers in Greece**

Θέση Έργου **Εκτός σχεδίου, επί της οδού Αγίου Γεωργίου, θέση "Μπουμπουτάνα", Δ. Κρωπίας, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής**

Μελέτη **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων**

Διαχείριση Έργου **AECOM** Παραρτηρίου 47-49, Αθήνα, 11854, Αθήνα, Ελλάδα  
 210 9227080 | www.aecom.com

Ομάδα Έργου

Πολυομοδική Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.  
 Γεωσφαιρα ΕΕ

Περιβαλλοντική Μελέτη  
 Γιώργος Παρασκευαστολάς  
 Ηρακλής Παναγιωτίδης

Μελέτη Γεωλογικής Κατακλιμάτωσης  
 Γεωμετρίσι

Μελέτη Masterplan  
 AECOM UK

Αριθμός Σχεδίου Τίτλος Σχεδίου **Κλίμα 1:1.000**  
**ΣΜΠΕ-05 Πρόταση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.** Ημερομηνία **18/10/2022**

Υπογραφή - Σφραγίδα Μελετητή Έγκριση Υπερρέας

Αναθεωρητή 00 **18/10/2022** Αρχική Υποβολή  
 Α/Α Ημερομηνία Περιγραφή